



Legislativní úprava daně z prázdných bytů



Obsah:

ÚVOD	3
ANALÝZA LEGISLATIVNÍ ÚPRAVY DANĚ Z PRÁZDNÝCH BYTŮ VE VANCOUVERU	3
<i>Obecně o dani</i>	3
<i>Právní základ úpravy</i>	4
<i>Základní principy daně</i>	4
<i>Sankce, vymáhání a opravné prostředky</i>	5
EVROPSKÉ STÁTY	6
FRANCIE	6
SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ	7
DALŠÍ STÁTY A OPATŘENÍ NA ÚROVNI KONKRÉTNÍCH MĚST	8
<i>Berlín</i>	8
<i>Amsterdam</i>	9
POSOUZENÍ PŘENOSITELNOSTI PRÁVNÍ ÚPRAVY DO PRÁVNÍHO ŘÁDU ČR	9
ZÁVĚR	12
ZDROJE	13

AKTUÁLNÍ VYDÁNÍ:	ŘADA: ODPOVĚĎ NA DOTAZ
Název: Legislativní úprava daně z prázdných bytů	První vydání řady: duben 1991
Autor: Krausová, M.	Frekvence vydání řady: nepravidelná
Číslo: Odpověď na dotaz č. 3521	Zaměření: odpovědi na dotazy zpracované pro členy Parlamentu České republiky
Datum: duben 2019	Jazyk: CZ
Klíčová slova: Daně, daň z prázdných bytů, daň z nemovitosti, bytová politika	Vydavatel: Kancelář Poslanecké sněmovny, Sněmovní 4, 118 26 Praha 1

PARLAMENTNÍ INSTITUT plní úkoly vědeckého, informačního a vzdělávacího střediska pro Poslaneckou sněmovnu, její orgány, poslance a Kancelář Poslanecké sněmovny, pro Senát, jeho orgány, senátory a Kancelář Senátu. Naše činnosti a produkty uvádíme níže.

Oddělení všeobecných studií	STUDIE Srovnávací studie Analytické studie	ODPOVĚDI NA DOTAZ Stručné odpovědi na dotazy členů Parlamentu	VYBRANÁ TÉMATA Studie zpracované k aktuálním problematikám	MONITORING Vybrané hospodářské měnové a sociální ukazatele	MIGRACE Přehled aktualit v oblasti migrace za vybrané období
	PŘEHLED SZBP Společná zahraniční a bezpečnostní politika EU	EUROZÓNA+ Přehled ekonomických událostí v EU	PODKLADY pro zahraničně politická jednání	PŘEDNÁŠKY pro zahraniční delegace, PS, Senát	
Oddělení pro evropské záležitosti	STANOVISKA kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU	KONZULTACE k předkládaným vládním návrhům zákonů	DOKUMENTY EU Výběr z aktů a dokumentů EU zaslaných PS	ZPRÁVY Aktuální agenda v Bruselu	PODKLADY pro jednání výboru na mezinárodní úrovni
	INFORMAČNÍ STŘEDISKO Informace o činnosti Poslanecké sněmovny a prohlídky budov	ECPRD Spolupráce s Evropským centrem pro parlamentní výzkum a dokumentaci	PŘEDNÁŠKY pro Poslaneckou sněmovnu, pro školy, veřejnost	INFORMAČNÍ MATERIÁLY o fungování Poslanecké sněmovny, o legislativním procesu	ZÁPISY ze schůzí, seminářů, přednášek, kulatých stolů

Obsah

ÚVOD.....	3
ANALÝZA LEGISLATIVNÍ ÚPRAVY DANĚ Z PRÁZDNÝCH BYTŮ VE VANCOUVERU	3
<i>Obecně o dani</i>	3
<i>Právní základ úpravy</i>	4
<i>Základní principy daně</i>	4
<i>Sankce, vymáhání a opravné prostředky</i>	5
EVROPSKÉ STÁTY	6
FRANCIE	6
SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ	7
DALŠÍ STÁTY A OPATŘENÍ NA ÚROVNI KONKRÉTNÍCH MĚST.....	8
<i>Berlín</i>	8
<i>Amsterdam</i>	9
POSOUZENÍ PŘENOSITELNOSTI PRÁVNÍ ÚPRAVY DO PRÁVNÍHO ŘÁDU ČR	9
ÚSTAVNĚ-PRÁVNÍ POSOUZENÍ.....	9
LEGISLATIVNĚ-TECHNICKÉ POSOUZENÍ.....	11
ZÁVĚR.....	12
ZDROJE	13

Úvod

Tato práce se zabývá zdaněním prázdných bytů (prostor určených k bydlení) v různých jurisdikcích. První část práce rozebírá úpravu daně z prázdných bytů ve městě Vancouver.

Druhá část rozebírá úpravu daně z prázdných bytů v různých evropských státech (Spojené království, Francie, okrajově též Portugalsko), jakož i další opatření, která existují v některých evropských metropolích a jejichž cílem je předcházet prázdným obytným prostorům v místech s poptávkou po bydlení převyšující nabídku (Berlín, Amsterdam).

Třetí část práce posuzuje ústavnost zavedení takové daně v ČR a předestírá možné úvahy Ústavního soudu, při přezkumu takovéto daně. Třetí část též obsahuje krátké stanovisko PI k technickému provedení právní úpravy daně z prázdných bytů; toto stanovisko se vztahuje zejména k zavedení podobné právní úpravy, jako je ta ve Vancouveru.

Analýza legislativní úpravy daně z prázdných bytů ve Vancouveru

Obecně o dani

Vyhláška o dani z prázdných bytů (*Vacancy Tax Bylaw*)¹ byla přijata Radou (*Council*) města Vancouver dne 16. 11. 2016 (dále jen „**Vyhláška**“). Vyhláška vstoupila v účinnost ve stejný den, jako byla přijata (Část 10 Vyhlášky). Cílem vyhlášky je vrátit na trh s nájemním bydlením prázdné nebo málo používané byty tak, aby v nich mohli bydlet lidé, kteří žijí a pracují ve Vancouveru. Daň

¹ Vacancy tax bylaw No. 11694 (*Vyhláška o dani z prázdných bytů*) ze dne 16. 11. 2016. Dostupné na: <https://bylaws.vancouver.ca/consolidated/11674.PDF>.

má pomoci řešit krizi bydlení, kterou je Vancouver s nejméně nájemními byty a nejvyššími nájmy v Kanadě postižen.² Výnosy z daně by měly být použity na programy pro dostupné bydlení.³ Zároveň je třeba upozornit, že ačkoli to není oficiálně uvedeno, daň též může souviset se vzrůstajícím počtem cizinců, zejména občanů Čínské lidové republiky, kteří ve Vancouveru skupují nemovitosti. I z tohoto důvodu byla zavedena ještě dodatečná daň 15 % pro cizince kupující nemovitost ve městě.⁴ Obě tyto daně by měly cílit právě na výše zmíněný problém skupování nemovitostí v centru Vancouveru zahraničními investory.

Právní základ úpravy

Právním základem pro vydání Vyhlášky je Čl. 409 odst. 2 a 3 Listiny města Vancouver (*The Vancouver Charter*).⁵ Tato Listina představuje statut města Vancouver, které má díky ní jiné postavení než ostatní obce (komunity) v Britské Kolumbii. Město tak může přijímat vlastní legislativu (vyhlášky, *bylaws*) např. v oblasti regulace zvuku, územního plánování, prodeje a nákupu majetku, některých daní aj.⁶

Základní principy daně

Daň se vztahuje na prázdné (*vacant*), nevyužívané (*unoccupied*) nemovitosti určené k bydlení (*residential property*). Nemovitosti určené k bydlení, na které se zákon vztahuje, jsou vymezeny jako nemovitosti 1. třídy podle *British Columbia Assessment Act* (Zákon o oceňování); zjednodušeně řečeno se jedná o všechny typy nemovitostí určené k bydlení.⁷ Prázdná nemovitost je definována jako nemovitost, která nebyla užívána (*unoccupied*) více než 6 kalendářních měsíců (180 dní) za rok (bod. 2.3 písm. a) Vyhlášky). Na nemovitost se též hledí jako na prázdnou, pokud to zákon určí (bod. 2.3 písm. b) Vyhlášky).⁸ Nevyužívaná nemovitost (*unoccupied*) je definována jako nemovitost, kteřá není hlavním místem pobytu (*principal residence*) vlastníka ani jeho rodinného příslušníka či jiné osoby nebo není využívána nájemníkem nebo podnájemníkem po dobu alespoň 30 po sobě jdoucích dnů (bod. 2.2 Vyhlášky).

Pokud je tedy nemovitost nevyužívána zákonem definovaným způsobem (není hlavním místem pobytu nebo v pronájmu po minimálně 30 po sobě jdoucích dnů) po více než 6 měsíců v roce, je předmětem daně. Je důležité podotknout, že pokud vlastník nebo jiná osoba splňuje podmínku hlavního místa pobytu, nezáleží na tom, jak dlouhou dobu např. strávil v cizině.⁹

² FAQs About the Empty Homes Tax and Real Estate [online]. vancouver.ca, s. 1 [cit. 22.3.2019]. Dostupné na: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-faq-real-estate.pdf>.

³ FAQs About the Empty Homes..., s. 3.

⁴ Vancouver slaps 15 % tax on foreign house buyers in effort to cool market [online]. theguardian.com, 2. 8. 2016. Dostupné na: <https://www.theguardian.com/world/2016/aug/02/vancouver-real-estate-foreign-house-buyers-tax>

⁵ Vancouver Charter, 1953, v aktuálním znění. Dostupné na:

http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws_new/document/ID/freeside/vanch_00.

⁶ *The Vancouver Charter*. [online]. vancouver.ca [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-faq-real-estate.pdf>.

⁷ Rodinné domy, domy pro více rodin, duplexy, byty, kondominia, domy s pečovatelskou službou, sezónní obydlí, mobilní domy, některé volné pozemky, zemědělské budovy a zařízení péče o děti.

⁸ Jedná se o případy nepravdivého daňového přiznání, podobně viz níže.

⁹ FAQs About the Empty Homes..., s. 4.

Daň se nevztahuje na nemovitosti, jež jsou jinými zákony vyňaty z daně z nemovitosti a dále na výjimky podle části 3 Vyhlášky. Tyto výjimky se aplikují, pokud se jedná o nemovitost určenou k bydlení, která je: i) součástí pozůstalosti, ii) prochází přestavbou nebo významnou rekonstrukcí, iii) vlastník se nachází v zařízení dlouhodobé péče, iv) v roce převodu majetku, v) nesmí být užívána na základě soudního příkazu aj. Časové omezení pro trvání výjimek je většinou 180 dní v roce.

Daň se platí jednou ročně a její sazba je 1 % z odhadované zdanitelné hodnoty (*taxable assessed value*) parcely, na které se nachází zdanitelný majetek (bod. 2.4 Vyhlášky). K dani je povinný vlastník nemovitosti zapsaný v katastru nemovitostí (*registered owner*).

Všichni vlastníci nemovitostí určených k bydlení mají povinnost podat do druhého pracovního dne v únoru daňové přiznání (*Property status declaration*, „deklarace statusu nemovitosti“) daňovému úřadu (bod 4. 5). Úřad (*The Collector of Taxes*) je k tomu musí do prvního prosince předcházejícího roku vyzvat a zaslat jim příslušné formuláře (bod. 4.2).

Daňový úřad daňové přiznání prověří a rozhodne se, zda ho „považuje za důvěryhodné“ (bod 4. 6) nebo zda potřebuje další informace a důkazy (bod 4. 7 až 4. 9), dále též má možnost provést inspekci nemovitosti určené k bydlení za podmínek bodu 4. 11 Vyhlášky.

Po prověření daňového přiznání a sebraných důkazů Úřad určí, zda nemovitost určená k bydlení podléhá dani z prázdných bytů (bod 4.12). Do desátého pracovního dne v březnu má Úřad povinnost zaslat vlastníku nemovitosti oznámení o této skutečnosti (bod 4. 13) (*Vacancy tax notice*).

Daň je splatná k desátému pracovnímu dni v dubnu (bod 2. 5).

Sankce, vymáhání a opravné prostředky

Zákon obsahuje několik institutů, jejichž cílem je zabránit obcházení daně z prázdných bytů.

Vlastník nemovitosti je povinen podat pravdivé a včasné daňové přiznání (bod 5. 1 a 5.3), stejně tak jako dodat pravdivé informace a důkazy, které si po něm Úřad vyžádá (bod 5. 4). **Pokud vlastník nemovitosti tyto povinnosti poruší, je jeho majetek považován za podléhající dani z prázdných bytů automaticky, tedy bez ohledu na splnění výše uvedených podmínek (bod 7. 1, bod 2. 3 písm. b)).** Úřad takovou nemovitost automaticky považuje za podléhající dani a zašle vlastníku oznámení o dani (*vacancy tax notice*, bod. 4. 12).

Pokud vlastník nezaplatí daň včas, podléhá stejným sankcím jako při nezaplacení jiných daní z nemovitosti a to:

- Penále 5 % z částky (bod 2.7);
- Denní úrok z nedoplatků;
- Nucený prodej majetku (*tax sale process*).¹⁰

Kromě výše uvedeného Vyhláška též vymezuje přestupky proti pravidlům, která jsou v ní obsažena, a pokuty, jež za ně mohou být uloženy (Část 8). Pokud tedy vlastník nemovitosti například podá nepravdivé daňové přiznání, může být kromě toho, že je nemovitost automaticky považována za zdanitelnou, stižen i sankcí dle této části.

Zároveň však Vyhláška v části 6 upravuje dvoustupňový proces stížností na určení daně. Stížnost může být podána jak pro chybu nebo opomenutí při určování daně na straně Města Vancouver

¹⁰ *FAQs About the Empty Homes...*, s. 2 a 10.

(daňový Úřad), tak pro chybu nebo opomenutí na straně vlastníka (bod 6.2). Stížnost prověří k tomu určený úředník; při nesouhlasu s jeho závěrem je možné dále požádat o přezkum před komisí (*vacancy tax review panel*).

Daňový úřad má povinnost o dani z prázdných bytů vydávat roční zprávy obsahující údaje o vybrané částce a jejím užití (část 9). V příloze přikládáme poslední výroční zprávu za rok 2018.

Evropské státy

Francie

Ve Francii existuje daň z prázdných bytů (*Taxes sur les logements vacants*, dále jen „TLV“). Tato daň je upravena v obecném daňovém zákoníku¹¹ v článku 232 a čl. 1407 bis. Daň se aplikuje na: „*souvislé urbanizační zóny s více než padesáti tisíci obyvateli, kde dochází k nerovnováze mezi nabídkou bydlení a poptávkou, což vede k vážným obtížím k přístupu k bydlení...*“ (čl. 232 zákoníku). Seznam obcí kde je daň zavedena stanoví dekretem předseda vlády na základě návrhu Ministerstva pro rovnost území a bydlení.¹² Plátcem daně je primárně vlastník nemovitosti ve vymezené zóně pro platbu daně.

Daň se týká „prázdných prostor určených k bydlení“, u kterých tento stav trvá minimálně jeden rok. Dle výkladu se tato definice vztahuje na obydlí s určitým minimálním komfortem (elektřina, tekoucí voda, sanitární zařízení), ale bez nábytku nebo s nedostatečným vybavením pro delší bydlení.¹³

Daň se nevztahuje na ubytování prázdné z důvodů, jež nezávisí na vůli vlastníka, bydlení užívané více než 90 dnů za sebou během roku a vybavený „druhý domov“ podléhající dani z bydlení (*tax d'habitation*).¹⁴

Daň je založena na nájemní hodnotě předmětného bydlení stejně jako další francouzská daň, daň z bydlení (*taxe d'habitation*). V prvním roce platby daně činí 12,5 % této hodnoty a v dalších letech 25 % (čl. 232). Stejně jako v právní úpravě města Vancouver existují z této daně různé výjimky. Kontrola, vymáhání daně, záruky a sankce jsou stanoveny jako u daně ze (zastavěných) nemovitostí (čl. 232 obecného daňového zákoníku).¹⁵

¹¹ Code général des impôts, version consolidée au 1 mars 2019 (Obecný daňový zákoník, verze platná k 1. 3. 2019). Dostupný na:

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=4292E2F26CA9A50C07BA1EFED435378D.tplgfr32s_1?cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190326.

¹² Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (*Vyhláška č. 2013-392 ze dne 10. května 2013 týkající se použití roční daně z volných bytů zřízené článkem 232 obecného zákoníku o daních*) Dostupný na:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>

¹³ *Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants* [online]. economie.gouv.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>.

Dále též: *Taxes sur les logements vacants* (TLV et THLV) [online]. service-public.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>.

¹⁴ *Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants* [online]. economie.gouv.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>.

Dále též: *Taxes sur les logements vacants* (TLV et THLV) [online]. service-public.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>.

¹⁵ *Taxe foncière sur les propriétés bâties*.

Kromě této daně existuje ještě daň z bydlení na prázdné nemovitosti (*la taxe d'habitation sur les logements vacants*, dále jen „THLV“). Tato daň se týká oblastí, kde není zavedena TLV a může ji zavést obec. Platí se až od dvou let, co je nemovitost prázdná. Pro určení toho, jestli je nemovitost prázdná, se použije definice prázdné nemovitosti dle čl. 232 obecného daňového zákoníku.¹⁶ Platí z ní stejné výjimky jako z TLV.

Lze tedy uzavřít, že TLV je určitá „zostřená daň“ oproti THLV, která má omezit prázdné byty ve velkých městech s vysokými cenami bydlení. Na rozdíl od výše popsané úpravy ve Vancouveru je však její pojetí užší, jelikož nepostihuje úplně všechny prázdné nemovitosti a celkově jsou podmínky pro její aplikaci značně mírnější.

Spojené království

V Anglii, Walesu a Skotsku existuje místní daň (*Council tax*), která dopadá na dospělé osoby, jež vlastní nebo obývají dům určený k bydlení.¹⁷ Daň byla zavedena v roce 1993 zákonem o financích místních samospráv.¹⁸ Daň vybírají obce (*local authorities*), přičemž její výši určuje každá obec sama způsobem uvedeným v zákoně. Pro účely daně se nemovitosti dělí do kategorií (*bands*) podle jejich hodnoty. Toto oceňování obstarává Agentura pro oceňování nezávisle na obcích.¹⁹ Místní daň je zároveň nástrojem ke zdanění prázdných bytů.²⁰ Na jedné straně je obydlí, které podléhá dani, a je z určitých důvodů prázdné, důvodem ke slevě na dani. Avšak od roku 2013 obce nemusí tuto slevu aplikovat.²¹ Zároveň mají obce pravomoc místní daň zvýšit u nemovitostí, jež jsou po delší dobu nevyužívané; toto zvýšení se označuje jako „navýšení za prázdné obydlí“ (*empty homes premium*). V roce 2018 byl přijat zákon, který s účinností od roku 2019 *empty homes premium* ještě zvyšuje na 100 % daně pro nemovitosti nevyužívané 2 až 5 let a na 200 % daně pro nemovitosti nevyužívané 5 až 10 let a pro nemovitosti nevyužívané ještě déle na 300 %.²² Toto navýšení je možné uložit na nemovitosti, jež jsou nevyužívané a základně nezařízené (*unoccupied and substantially unfurnished*). Pojem není přesně definovaný²³, a tudíž mají obce podle všeho značnou diskreci při jeho aplikování.

¹⁶ Daň vychází z čl. 1407 bis obecného daňového zákoníku. Jedná se o součást daně z bydlení (*taxe d'habitation*), což je místní daň vybíraná obcemi podle typu a lokality bydlení/příjmů vlastníka (více na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42>).

¹⁷ Potencionální poplatníci daně jsou uspořádáni v určité hierarchii, podle které jsou odpovědní k platbě daně, od vlastníka nemovitosti, jež v ní bydlí, po trvalého nájemce, uživatele nemovitosti na základě jiného právního titulu až po vlastníka prázdné nemovitosti. Mark Sandford: *Council Tax: FAQs House of Commons Library*: Briefing Paper Number 06583, 10 January 2018. Dostupné online na: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>.

¹⁸ Local Government Finance Act 1992 (*zákon o financích místních samospráv*). Dostupný na: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents>.

Daň dále upravují: The Council Tax (Administration and Enforcement) Regulations 1992 (*nařízení o místní dani (správa a vymáhání)*). Dostupné na: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/1992/613/introduction/made>.

¹⁹ Mark Sandford: *Council Tax: FAQs House of Commons Library*: Briefing Paper Number 06583, 10 January 2018. Dostupné online na: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>.

²⁰ Mark Sandford: *Council tax: empty properties. House of Commons Library*: Briefing Paper Number 02857, 26 November 2018. Dostupné online na: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>.

²¹ Mark Sandford: *Council tax: empty properties...*

²² Tamtéž.

²³ Tamtéž.

Ve Velké Británii, zejména pak v Londýně představují prázdné investiční byty (tzv. „*zombie flats*“) veliký problém.²⁴ Je však sporné, jestli navýšení místní daně pomůže tento problém vyřešit.²⁵

Další státy a opatření na úrovni konkrétních měst

Další státy, které prázdné nevyužívané nemovitosti určitým způsobem daní, jsou kromě jiného i Belgie²⁶ a Portugalsko. Velmi často je tato daň úzce navázána na daň z nemovitosti. V Portugalsku je zdanění prázdných nemovitostí součástí daně z nemovitosti. Na nemovitosti nacházející se v urbanizované zóně, které jsou prázdné po více než rok, se aplikuje dvojnásobná sazba daně z nemovitosti.²⁷ V Irsku existoval v rámci daně z nemovitosti „poplatek za vedlejší soukromé sídlo“ (*charge on non principal private residences*). Tento poplatek byl však od roku 2014 zrušen.²⁸

V Belgii je situace složitější z důvodu složité federativní struktury Belgického království a poměrně široké autonomie co se ukládání daní a poplatků týče jdoucí až na roveň územně samosprávných celků (komun).²⁹ Daň z prázdných a opuštěných bytů (*taxe sur les immeubles inoccupés*) se tak liší co do svého rozsahu i výše v jednotlivých regionech i komunách.³⁰ Zajímavostí je, že tato daň z prázdných nemovitostí ve městě Charleroi byla soudy označena jako diskriminační, jelikož nezahrnovala i veřejnoprávní vlastníky (stát, komuny aj.).³¹

Berlín

Kromě modelu zdanění uplatňují další státy i jiná právní opatření sloužící k tomu, aby byty ve velkých městech byly vráceny na trh s bydlením. V Berlíně byl přijat zákon o zákazu zneužití bydlení (*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*, „*ZwVbG*“),³² který se primárně zaměřuje především

²⁴Např. *London mayor targets 'ghost mansions' and 'zombie flats'* [online]. washingtonpost.com, 18. 9. 2017 [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: https://www.washingtonpost.com/world/europe/london-struggles-with-ghost-mansions-and-zombie-flats-the-empty-units-in-city-bereft-of-affordable-housing/2017/09/18/253d67fa-97c4-11e7-af6a-6555caaeb8dc_story.html?utm_term=.b3c797f04c2f.

²⁵ *Empty homes council tax rise unlikely to deter rich owners, say critics* [online]. theguardian.com, 22. 11. 2017 [cit. 26.3.2019]. Dostupné na: <https://www.theguardian.com/uk-news/2017/nov/22/empty-homes-council-tax-rise-unlikely-to-deter-rich-owners-say-critics>.

Dále též: *UK Budget: Council taxes to double on empty properties* [online]. ft.com, 22. 11. 2017. [cit. 26.3.2019]. Dostupné na: <https://www.ft.com/content/8e021d3a-cf91-11e7-b781-794ce08b24dc>.

²⁶ *Filling Vacancies* [online]. ec.europa.eu [cit. 26.3.2019]. Dostupné na:

https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long_version_en.pdf.pdf

²⁷ *Taxes in Europe Database v3 - European Commission: Tax on real estate - Immovable property municipal tax: Portugal* [online]. ec.europa.eu [cit. 26.3.2019]. Dostupné na:

http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=693/1514764800.

²⁸ *Non-Principal Private Residence Charge (NPPR)* [online]. citizensinformation.ie [cit. 26.3.2019]. Dostupné na:

https://www.citizensinformation.ie/en/housing/owning_a_home/home_owners/new_local_authority_charges_on_residential_property.html.

²⁹ Viz čl. 170 Belgické ústavy.

³⁰ *Taxe sur les immeubles inoccupés* [online]. actualitesdroitbelge.be [cit. 11.4.2019]. Dostupné na:

<https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-immobilier/abreges-juridiques/taxe-sur-les-immeubles-inoccupes/taxe-sur-les-immeubles-inoccupes>.

³¹ *La taxe sur les immeubles inoccupés à Charleroi? Discriminatoire et illégale* [online] rtbf.be. 26. 9. 2014 [cit.

11.4.2019]. Dostupné na: https://www.rtf.be/info/regions/detail_la-taxe-sur-les-immeubles-inoccupes-a-charleroi-est-illegale?id=8364181.

³² Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013. (Zákon o zákazu zneužití bydlení k jinému účelu než je bydlení, z 29. Listopadu 2013). Dostupný na:

<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoZwEntfrGBEV2P7>.

na postih ubytovacích služeb jako Airbnb. Zákon vychází z premisy, že pro zajištění bytových potřeb obyvatelů Berlína mohou být prostory určené k bydlení v rámci Berlína využívány k jiným účelům, než je bydlení, jen s příslušným povolením (§ 1 odst. 1 ZwVbG). Zákon v § 2 odst. 1 bod 4 stanovuje, že za zneužití obydlí pro nerezidenční účely je považováno i to, pokud je obydlí ponecháno prázdné po více než tři měsíce. Za takové zneužití obydlí pro nerezidenční účely může být udělena pokuta až 500 EUR (§ 7 ZwVbG) nebo může být přistoupeno k dalším opatřením, aby se byt vrátil do bytového fondu (§ 4 a 4a ZwVbG).

Amsterdam

Podobný přístup k prázdným bytům lze nalézt i v Nizozemsku. Zákon regulující prázdná obydlí (*Leegstandwet*)³³ dává obcím právo přijmout své vlastní regulace prázdných bytů (čl. 2 zákona). Podle Regulace prázdných bytů města Amsterdam z roku 2016³⁴ pokud vlastník bytu nechá byt prázdný více než 6 měsíců, musí tuto skutečnost nahlásit úřadům. Pokud tak neučiní, hrozí mu pokuta 2 500 až 5 000 EUR. Poté, co doručí oznámení, bude kontaktován městským úředníkem, se kterým dojde k vytvoření akčního plánu, aby byt byl vrácen zpět na trh. Jako poslední řešení, má město možnost po 12 měsících ustanovit nájemníka, který bude v bytě bydlet.³⁵

Posouzení přenositelnosti právní úpravy do právního řádu ČR

Ústavně-právní posouzení

Při přenosu do českého prostředí je zapotřebí zejména mít na paměti čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod (dále jen „**Listina**“), který stanoví, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona. Byla by tedy nutná dostatečně určitá zákonná úprava takovéto nové daně/poplatku. K čl. 11 odst. 5 Listiny existuje judikatura Ústavního soudu, která se zabývá jak podzákonnou úpravou daní a poplatků (co vše může upravit podzákonná právní úprava, její konkrétnost)³⁶, tak úpravou zákonnou (např. stanovení minimální výše pokuty jako zásah do vlastnického práva, Pl. ÚS 3/02 ze dne 13. 8. 2002 aj.).

V případě „daně z prázdných bytů by však mohlo dojít k jejímu přezkumu z hlediska ústavnosti celé daně; tedy jestli daň jako celek nepředstavuje zásah do vlastnického práva zakotveného v čl. 11 Listiny, jakož i v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „**Úmluva**“).

Pokud by Ústavní soud k takovému přezkumu přistoupl, lze předpokládat, že by vycházel především ze závěrů, které předestřel v Nálezu Pl. ÚS 29/08 ze dne 21. 4. 2009 (dále jen „**Nález**“). V tomto Nálezu se Ústavní soud na podnět Nejvyššího správního soudu („**NSS**“) zabýval posouzením ústavnosti daně z převodu nemovitostí.³⁷

³³ *Leegstandwet (Zákon regulujícího prázdná obydlí)*. Dostupné na: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>

³⁴ Verordening van de raad van Amsterdam houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen 2016 (Leegstandverordening Amsterdam 2016) (*Nařízení Rady města Amsterdam o regulaci předcházející dlouhodobě prázdným bytům z roku 2016*).

³⁵ *Obligations and regulations for homeowners*. [online]. amsterdam.nl [cit. 27.3.2019]. Dostupné na: <https://www.amsterdam.nl/en/housing/obligation-homeowner/> a <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B1D185419-DCF1-4E0F-9973-BA23F16CFF96%7D> .

³⁶ Např. Pl. ÚS 20/06 ze dne 20. 3. 2007 a další.

³⁷ Pozn. jednalo se o návrh na určení protiústavnosti v té době již neplatné právní úpravy, která byla novelizována zákonem č. 420/2003 Sb.

Předně je třeba říci, že Ústavní soud v tomto Nálezu potvrdil své předchozí závěry, že koncepce daňové politiky je především věcí zákonodárce, respektive jedná se o tzv. „*political question*“, tedy jednu z otázek, která ovlivňuje soupeření politických stran, a kde zákonodárce může jednat do jisté míry i neracionálně nebo neúčelně, avšak pokud nepřekročí limity ústavnosti, Ústavní soud „nebude zasahovat“ (bod 5, 46, 58 a 59 Nálezu).³⁸ Ústavní soud v Nálezu uvádí, že samotná Listina dává v čl. 11 odst. 5 zákonodárci zmocnění k omezení vlastnického práva daní (bod 46). K posouzení, zda je určitá konkrétní daň nebo poplatek ústavně konformní, pak Ústavní soud vytyčuje dvě kritéria a to: i) test extrémní disproportionality a ii) porušení principu rovnosti (bod 49).

Test extrémní disproportionality spočívá v tom, že daň nesmí zasáhnout do vlastnického práva natolik, aby došlo ke „zmaření samé podstaty majetku“, tedy že by daň byla natolik nepřiměřeně vysoká („rdousící“), že by ve své podstatě omezila samotné právo osoby povinné k zaplacení daně vlastnit (část IX B Nálezu). Vzhledem k tomuto kritériu by případná daň z prázdných bytů neměla být stanovena ve výši, která by dosáhla této intenzity. Například pokud by daň byla stanovena ad absurdum, tak, že by se vztahovala i na vlastníky chat a dalších podobných nemovitostí po celé ČR a výše daně by společně s daní z nemovitosti činila vlastnictví domu na venkově neúměrně zatěžujícím, lze si představit, že by jednalo o daň „rdousící“.

Druhé kritérium se týká rovnosti (část IX C Nálezu). Ústavní soud ve své judikatuře rozlišuje rovnost akcesorickou a neakcesorickou. Akcesorická rovnost zakazuje diskriminovat při výkonu základních práv a úzce souvisí se zákazem diskriminace, vyjádřeném v čl. 3 odst. 1 Listiny na základě určitých citlivých kategorií (rasa, etnikum, pohlaví, náboženské vyznání, sexuální orientace aj.).³⁹ Rovnost neakcesorická (rovnost před zákonem) vychází z čl. 1 Listiny a vylučuje libovůli zákonodárce při rozlišování určitých skupin. To znamená, že zákonodárce může určitou skupinu osob zvýhodnit, ale musí proto mít legitimní důvod.⁴⁰ V Nálezu se Ústavní soud vyjadřuje ke zdanění nemovitostí, které obecně považuje i z hlediska funkce daní (alokační, redistribuční, stabilizační) za legitimní předmět zdanění (bod. 51 a 56). Je otázkou, jak by se Ústavní soud postavil k legitimitě zdanění „prázdných“ nemovitostí, respektive zda by uznal, že rozlišování v právech a povinnostech vlastníků prázdných nemovitostí a vlastníků, kteří své nemovitosti pronajímají nebo sami obývají, lze považovat za přípustné a odůvodněné. Na tomto místě je jistě možné si představit mnoho argumentů, které budou podporovat tvrzení, že rozlišování je v daném případě důvodné a nepředstavuje svévoli zákonodárce⁴¹ (funkce daní, veřejný zájem na dostupnosti bydlení, právo na bydlení).

³⁸Ústavní soud tak zavrhuje požadavek NSS aplikovat na posouzení daně z převodu nemovitosti tzv. test legitimacy a racionality, který Ústavní soud jinak ve své judikatuře používá.

³⁹ Podrobněji například Nález Ústavního soudu Pl. I.ÚS 2006/12 ze dne 15. 1. 2014 bod 12 až 17.

⁴⁰ K tomu například Nález Ústavního soudu ze dne 15. října 2013 sp. zn. Pl. ÚS 3/13, bod 38: „Z postulátu rovnosti *sice* nevyplývá požadavek obecné rovnosti každého s každým, plyne z něj však požadavek, aby právo bezdůvodně nezvýhodňovalo ani neznevýhodňovalo jedny před druhými. Ústavní pořádek tedy připouští i zákonem založenou nerovnost, pokud jsou pro to ústavně akceptovatelné důvody.“

⁴¹K tomu např. nález Ústavního soudu Nález Ústavního soudu Pl. I.ÚS 2006/12 ze dne 15. 1. 2014, týkající se údajné diskriminace vlastníků některých nemovitostí, kteří nejsou osvobozeni od povinnosti platit poplatek za odvod srážkové vody:

„19. Obecně je na uvážení zákonodárce, jak právně reguluje určitou oblast pro různé kategorie subjektů – adresátů regulace. Nakonec podstatou většiny právních předpisů je rozlišování mezi jejich adresáty. Nicméně ani v tomto ohledu nemůže zákonodárce disponovat absolutní diskrecí. To zejména pokud takové odlišné zacházení se děje v rámci Listinou chráněného základního práva, jako zde práva vlastnit majetek. Podle Ústavního soudu je totiž povinnost stěžovatelů

Na druhé straně v případě, že by daň z prázdných bytů byla stanovena nepřiměřeně široce (tedy například byt by byl považován za prázdný po velmi krátké době, nebo kdyby daň dopadala na vlastníky prázdných nemovitostí po celé ČR, úprava daňové povinnosti by byla vágní aj.), je možné si představit, že Ústavní soud by takovou daň mohl označit za porušující zásadu rovnosti a představující libovůli zákonodárce. V takovém případě by daň představovala neústavní zásah do vlastnického práva garantovaného čl. 14 Listiny. Při posuzování, zda daň nepředstavuje svévoli, by Ústavní soud z povahy věci musel přihlížet i ke smyslu a účelu celé daně, ale jak vymezil v Nálezu, měl by se vyhnout ekonomickým analýzám účelnosti a efektivnosti daně a hodnocení politických otázek.⁴²

Legislativně-technické posouzení

Pokud odhlédneme od ústavnosti případné „daně z prázdných nemovitostí“, můžeme se zaměřit na možné technické provedení takové daně.

Jako možnost se jeví vložit podobnou úpravu do zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění. Již v současné době má obec možnost ovlivnit výši daně z nemovitých věcí na svém území a to stanovením místního koeficientu obecně závaznou vyhláškou (§ 12 zákona o dani z nemovitých věcí). Daň je též ze zákona zvýšena podle § 11a pro nemovitosti s nebytovým prostorem užívaným k podnikání. Správa daně probíhá dle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění (dále jen „**daňový řád**“); rozpočtové určení daně je do rozpočtů obcí (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení daní).

Další možností by mohlo být vložit „daň z prázdného bytu“ do české právní úpravy nikoli jako daň, ale jako další místní poplatek podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích (dále jen „**zákon o místních poplatcích**“, dále jen „**ZMP**“). Místní poplatky podle ZMP se sice nazývají místními poplatky, ale ve své podstatě spíše představují daň, která je koncipována jako povinná, nenávratná, zákonem určená platba do veřejného rozpočtu, než poplatek, jež má být peněžním ekvivalentem za služby poskytované veřejným sektorem.⁴³ Představují tedy ve své podstatě určitou místní daň. Místní poplatky jsou zároveň výrazem ústavně zaručené ekonomické nezávislosti obce (čl. 101 odst. 3 Ústavy). Tato nezávislost se projevuje i tím, že podle § 14 odst. 1 a 2 ZMP si obec místní poplatky sama: „*zavede obecně závaznou vyhláškou, ve které upraví podrobnosti jejich vybírání, zejména stanoví konkrétní sazbu poplatku, vznik a zánik poplatkové povinnosti, lhůty pro plnění ohlašovací povinnosti, splatnost, úlevy a případné osvobození od poplatků.*“ Obec má tedy

platit poplatek za odvod srážkové vody zásahem do jejich majetkového práva. Nebyli to totiž stěžovatelé, kteří si tuto službu objednali. Tato povinnost je jim stanovena přímo zákonem.

20. Na druhou stranu Ústavní soud neshledává, že by odlišným zacházením byla jakýmkoliv způsobem dotčena důstojnost stěžovatelů. Namítaná nerovnost má dopad pouze v jejich majetkové sféře, neboť musí platit poplatek za služby spojené s odvodem srážkových vod. Tato skutečnost je indikátorem, že přezkum Ústavního soudu by měl být méně přísný.

21. *Situaci lze přirovnat k intenzitě přezkumu regulace v daňové oblasti, která je také charakteristická rozlišováním různých skupin osob pro potřeby odvodů daní, což je zásahem do majetkových práv. V této oblasti se podle ustálené judikatury Ústavního soudu přezkum namítané neakcesorické diskriminace omezuje na vyloučení svévole při odlišování subjektů a práv [viz např. nálezy sp. zn. Pl. ÚS 7/03 ze dne 18. 8. 2004 (N 113/34 SbNU 165; 512/2004 Sb.), či nálezy sp. zn. Pl. ÚS 29/08 ze dne 21. 4. 2009 (N 89/53 SbNU 125; 181/2009 Sb.), bod 43].“*

⁴² Dalším aktuálním nálezem Ústavního soudu, který se zabývá otázkou poplatků a zdanění, vlastnického práva a rovnosti subjektů určité poplatkové povinnosti je **Nález sp. zn. Pl. ÚS 11/17 ze dne 12. 2017 (solární daň)**.

⁴³ Kubátová, K. *Daňová teorie a politika*. 7. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, S. 15-16.

v mezích reflektujících čl. 11 odst. 5 Listiny právo si sama ve své místní působnosti určit, jaké poplatky dle ZMP a v jaké výši bude vybírat.

Řízení o místních poplatcích vede v přenesené působnosti obecní úřad (§ 14 odst. 3 ZMP). ZMP upravuje některé podrobnosti týkající se správy a výběru místních poplatků, jinak se subsidiárně použije daňový řád. V § 11 ZMP je upraven postup, pokud poplatek není řádně zaplacen; v tomto případě se penále, úroky a pokuty upravené daňovým řádem nepoužijí.

Ať už by byla tato daň konstruována jako místní poplatek nebo jako daň výslovně za daň označenou, řízení o ní by mělo probíhat podle daňového řádu. Zavádění institutů pro výběr daně obsažených ve Vancouverské právní úpravě by tudíž zřejmě bylo nesystémové.

Závěr

Daň z prázdných bytů či prostorů určených k bydlení je opatření, ke kterému v poslední době přistoupily některé evropské státy a město Vancouver. Opatření má být jedním z nástrojů řešení krize bydlení, která sužuje lukrativní světové metropole a úzce souvisí s urbanizací, využíváním nemovitostí jako bezpečné investice po světové hospodářské krizi zejména zahraničními investory. Obecně lze ocenit srozumitelnost a jednoduchost legislativní úpravy daně z prázdných bytů ve Vancouveru.

Daň je stanovována na základě různých principů; může cílit na byty, které nejsou hlavním místem pobytu vlastníka (Vancouver, dříve Irsko) ani nejsou po určitou dobu pronajímány, nebo na nemovitosti, které jsou vyloženě prázdné v tom smyslu, že postrádají určité vybavení pro běžné užívání domácnosti (Velká Británie, Francie). Velmi často je daň z prázdných nemovitostí součástí určité místní daně (Velká Británie, Francie) nebo daně z nemovitosti (Portugalsko, Vancouver).

V Berlíně a Amsterdamu se lze setkat ještě s poněkud „radikálnějším“ přístupem k prázdným nemovitostem a přísnějším opatřením, jež na ně cílí. Takovýto přístup je však třeba vnímat i v kontextu historické zkušenosti každého státu (např. v Nizozemsku: nedostatek půdy a prostoru k bydlení, široce přijímané squatterské hnutí po druhé světové válce). Oproti tomu česká zkušenost se zásahy do vlastnického práva je diametrálně odlišná.

Zdroje:

Právní předpisy a judikatura:

- Vacancy tax bylaw No. 11694 (*Vyhláška o dani z prázdných bytů*) ze dne 16. 11. 2016. Dostupné na: <https://bylaws.vancouver.ca/consolidated/11674.PDF>;
- *The Vancouver Charter*. [online]. vancouver.ca [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-faq-real-estate.pdf>;
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění;
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění;
- Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v platném znění;
- Code général des impôts, version consolidée au 1 mars 2019 (Obecný daňový zákoník, verze platná k 1. 3. 2019). Dostupný na: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=4292E2F26CA9A50C07BA1EFED435378D.tplgfr32s_1?cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=2019032;
- Local Government Finance Act 1992 (*zákon o financích místních samospráv*). Dostupný na: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents>;
- Local Government Finance Act 1992 (*zákon o financích místních samospráv*). Dostupný na: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents>;
- *Leegstandwet* (*Zákon regulujícího prázdná obydlí*). Dostupné na: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>;
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013. (*Zákon o zákazu zneužití bydlení k jinému účelu než je bydlení, z 29. listopadu 2013*). Dostupný na: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=t rue&aiz=true#jlr-WoZwEntfrGBEV2P7>;
- Verordening van de raad van Amsterdam houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen 2016 (Leegstandverordening Amsterdam 2016) (*Nářízení Rady města Amsterdam o regulaci předcházející dlouhodobě prázdným bytům z roku 2016*).
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 29/08 ze dne 21. 4. 2009 (daň z nabytí nemovitosti);
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/13 ze dne 15. října 2013;
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. I.ÚS 2006/12 ze dne 15. 1. 2014;
- Nález sp. zn. Pl. ÚS 11/17 ze dne 12. 2017 (solární daň);

Další zdroje:

- *Vancouver slaps 15% tax on foreign house buyers in effort to cool market* [online]. theguardian.com, 2. 8. 2016. Dostupné na: <https://www.theguardian.com/world/2016/aug/02/vancouver-real-estate-foreign-house-buyers-tax>;
- *FAQs About the Empty Homes Tax and Real Estate* [online]. vancouver.ca, s. 1 [cit. 22.3.2019]. Dostupné na: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-faq-real-estate.pdf>;
- *The Vancouver Charter*. [online]. vancouver.ca [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-faq-real-estate.pdf>;
- Kubátová, K. Daňová teorie a politika. 7. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018.
- *Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants* [online]. economie.gouv.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>;
- *Taxes sur les logements vacants* (TLV et THLV) [online]. service-public.fr [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F172>;

- Mark Sandford: *Council Tax: FAQs House of Commons Library*: Briefing Paper Number 06583, 10 January 2018. Dostupné online na: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>;
- Mark Sandford: *Council Tax: FAQs House of Commons Library*: Briefing Paper Number 06583, 10 January 2018. Dostupné online na: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN06583#fullreport>;
- *London mayor targets 'ghost mansions' and 'zombie flats'* [online]. washingtonpost.com, 18. 9. 2017 [cit. 25.3.2019]. Dostupné na: https://www.washingtonpost.com/world/europe/london-struggles-with-ghost-mansions-and-zombie-flats-the-empty-units-in-city-bereft-of-affordable-housing/2017/09/18/253d67fa-97c4-11e7-af6a-6555caae8dc_story.html?utm_term=.b3c797f04c2f;
- *Empty homes council tax rise unlikely to deter rich owners, say critics* [online]. theguardian.com, 22. 11. 2017 [cit. 26.3.2019]. Dostupné na: <https://www.theguardian.com/uk-news/2017/nov/22/empty-homes-council-tax-rise-unlikely-to-deter-rich-owners-say-critics>
- *Filling Vacancies* [online] ec.europa.eu [cit. 26.3.2019]. Dostupné na: https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long_version_en.pdf.pdf;
- *Taxes in Europe Database v3 - European Commission: Tax on real estate - Immovable property municipal tax: Portugal* [online]. ec.europa.eu [cit. 26.3.2019]. Dostupné na: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=693/1514764800;
- *Non-Principal Private Residence Charge (NPPR)* [online]. citizensinformation.ie [cit. 26.3.2019]. Dostupné na: https://www.citizensinformation.ie/en/housing/owning_a_home/home_owners/new_local_authority_charges_on_residential_property.html;
- *Obligations and regulations for homeowners*. [online]. amsterdam.nl [cit. 27.3.2019]. Dostupné na: <https://www.amsterdam.nl/en/housing/obligation-homeowner/> a <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B1D185419-DCF1-4E0F-9973-BA23F16CFF96%7D>;
- *La taxe sur les immeubles inoccupés à Charleroi? Discriminatoire et illégale* [online] rtbf.be. 26. 9. 2014 [cit. 11.4.2019]. Dostupné na: https://www.rtbf.be/info/regions/detail_la-taxe-sur-les-immeubles-inoccupes-a-charleroi-est-illegale?id=8364181;
- *Taxe sur les immeubles inoccupés* [online]. actualitesdroitbelge.be [cit. 11.4.2019]. Dostupné na: <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-immobilier/abreges-juridiques/taxe-sur-les-immeubles-inoccupes/taxe-sur-les-immeubles-inoccupes>.